

ACPT Ejendomme ApS

Vilvordevej 14, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 29 41 08 87

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. september 2017.

Henning Ravn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for ACPT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 11. september 2017

Direktion

Henning Ravn

Bestyrelse

Henning Ravn

Annelise Bergishagen Ravn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ACPT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. september 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	ACPT Ejendomme ApS Vilvordevej 14 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 29 41 08 87 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Henning Ravn Annelise Bergishagen Ravn
Direktion	Henning Ravn
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	ACPT Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig virksomhed, herunder investering i samt udlejning og administration af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller udsædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 519 t.kr. mod 446 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 110 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår et resultat på samme niveau som i 2016/17.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ACPT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægt ved udlejning af virksomhedens ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ACPT Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste	518.916	446.077
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-210.033	-204.710
Driftsresultat	308.883	241.367
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.600	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-173.003	-107.905
Resultat før skat	141.480	133.462
2 Skat af årets resultat	-31.146	-29.361
Årets resultat	110.334	104.101
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	110.334	104.101
Disponeret i alt	110.334	104.101

Balance 30. juni

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	10.628.717	10.356.014
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.691.717</u>	<u>10.356.014</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.691.717</u>	<u>10.356.014</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	137.229	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	58.771	0
Andre tilgodehavender	59.011	36.333
Tilgodehavender i alt	<u>255.011</u>	<u>36.333</u>
Likvide beholdninger	<u>836.756</u>	<u>216.696</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.091.767</u>	<u>253.029</u>
Aktiver i alt	<u>11.783.484</u>	<u>10.609.043</u>

Balance 30. juni

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6	Overført resultat	1.277.286	1.166.952
	Egenkapital i alt	5.277.286	5.166.952
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	468.444	378.527
	Hensatte forpligtelser i alt	468.444	378.527
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.799.227	4.625.220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	25.331
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.799.227	4.650.551
7	Kortfristet del af langfristet gæld	114.958	242.481
	Anden gæld	123.569	170.532
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	238.527	413.013
	Gældsforpligtelser i alt	6.037.754	5.063.564
	Passiver i alt	11.783.484	10.609.043
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	4.533
Andre finansielle omkostninger	173.003	103.372
	173.003	107.905
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-58.771	0
Årets regulering af udskudt skat	89.917	29.361
	31.146	29.361
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	11.929.546	11.857.475
Tilgang i årets løb	482.736	72.071
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2017	12.412.282	11.929.546
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-1.573.532	-1.368.822
Årets afskrivninger	-210.033	-204.710
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	-1.783.565	-1.573.532
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	10.628.717	10.356.014
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	63.000	0
Kostpris 30. juni 2017	63.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	63.000	0
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	1.166.952	1.062.851
Årets overførte overskud eller underskud	110.334	104.101
	1.277.286	1.166.952

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2017 kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	114.958	4.409.583	5.914.185	4.867.701
	114.958	4.409.583	5.914.185	4.867.701

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst ejer pantebreve, som er i behold, på i alt t.kr. 3.886 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.629. Herudover er der til sikkerhed for eventuelle mellemværender med ejerforening tinglyst vedtægter pantstiftende for t.kr. 130.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ACPT Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.